

# S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA

Ufficio Speciale Piano Regolatore

Ufficio Risanamento Borgate

Ripartizione XVI Edilizia Economica e Popolare

## VARIANTE EX ART. 34/865 PER LE PERMUTE E L'AUTOPRODUZIONE

### GRUPPO DI LAVORO

Arch. Carlo Maltese  
Arch. Federico Sambo  
Arch. Gianluigi Scanferla  
Arch. Carmelo G. Severino  
Ing. Lamberto Ungarelli



### P.Z. N° 1v CINQUINA BIS

**PROGETTO**

Arch. Federico Sambo

Dr. Arch. FEDERICO SAMBO  
Architetto Dirigente

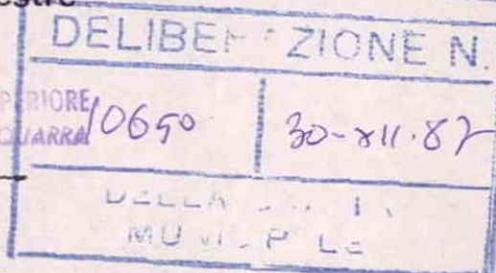
UFFICIO

RISANAMENTO BORGATE

Arch. Alessandro Di Silvestre

Dott. Ing. Lamberto Ungarelli

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE  
Prof. Arch. ALESSANDRO GUARRA



TAV. N°

**4**

### NORME TECNICHE

DATA LUGLIO 1986

AGGIORN.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche trovano attuazione esclusivamente in riferimento ai comparti perimetrati con destinazione alle permute e/o all'autocostruzione e sostituiscono integralmente, per detti comparti, le norme tecniche di attuazione del Piano di Zona.

Per quanto non espressamente specificato valgono le norme di attuazione del PRG nonchè le norme ed i regolamenti vigenti. Elaborati costituenti la variante relativa ai lotti per le permute e autocostruzione:

- TAV.n. 1 Zonizzazione su base catastale rapp. 1:
- TAV.n. 2 Indicazioni normative rapp. 1:1000
- TAV.n. - Esempificazione planovolumetrica rapp. 1:1000 (1)
- TAV.n. 3 Relazione illustrativa
- TAV.n. 4 Norme tecniche di attuazione.

(1) Detto elaborato non costituisce elemento vincolativo ma solo indicativo.

Nell'ambito della cubatura e delle altezze massime indicate per ogni comparto o sub comparto è consentito realizzare un numero di unità abitative - nei limiti consentiti dalle tipologie indicate - variabile sino ad un massimo inderogabile di mc.450 per unità.

In fase di attuazione del P.Z. sono ammessi trasferimenti compensati di cubatura da un subcomparto all'altro o da un comparto all'altro in misura non superiore al 20 % della somma delle cubature dei comparti interessati.

I subcomparti indicati nella tavola di zonizzazione sono soggetti ad obbligo di progettazione urbanistica ed edilizia unica almeno per ogni subcomparto. Cfr. nota

In detta progettazione devono essere previsti anche in dettaglio gli elementi relativi alle sistemazioni esterne, recinzioni, alberature, ai materiali previsti di finitura anche degli spazi di uso consortile o pubblico eventualmente da realizzarsi a carico

degli assegnatari.

In ogni subcomparto il volume edificato costituente cubatura, ivi compresa comunque la cubatura afferente i box di cui successivamente, dovrà essere contenuto interamente all'interno della sagoma di massimo ingombro; compresa ogni sporgenza anche di elementi architettonici.

Dette sporgenze, così come eventuali logge, ed ogni altra articolazione volumetrica, esclusivamente afferenti il "fronte" di cui appresso, sono consentite esclusivamente all'interno della "fascia di inviluppo del fronte edificato". Detta fascia si estende per le dimensioni di lunghezza e larghezza indicate negli elaborati grafici o ivi misurabili in scala; ma comunque non può superare i mt. 4.00 di profondità in senso trasversale.

All'interno della fascia di inviluppo deve essere comunque collocato il "fronte dell'edificato"; intendendo per questo un posizionamento di elementi costruiti tale da individuare con chiarezza un unico piano verticale di attestazione prevalente di volumi.

Detto fronte deve essere comunque realizzato, anche in assenza di indicazione di filo fisso.

Il progetto edilizio deve prevedere perciò ( e riportare la dimostrazione grafica) di attestare su un piano verticale passante per il filo fisso e costituente il "fronte" di cui sopra, una quantità di superficie (afferente ai soli piani di inviluppo dei volumi costituenti cubatura e misurata in proiezione ortogonale) non minore del 70% del totale.

Da detto piano verticale non sono consentite altresì sporgenze al di fuori di quelle relative a cornicioni, sporti di tetti ed elementi architettonici di dettaglio. L'edificazione della restante porzione di sagoma di ingombro non è pertanto soggetta a vincoli di attestazione o allineamenti di superfici e volumi.

All'interno della sagoma di massimo ingombro, ove non diversamente previsto, è consentito realizzare una lunghezza complessiva del corpo di fabbrica minore della massima indicata, purchè entro i limiti fissati dal "campo di variazione" della

lunghezza dell'edificato, segnati in planimetria. In tal caso la parte di superficie della sagoma non impegnata dall'edificato dovrà essere destinata a verde con idonea progettazione degli elementi a terra, e la testata del corpo di fabbrica dovrà essere soggetta a particolare progettazione architettonica che ne configuri una soluzione atipica rispetto alla modularità dell'edificato.

Ove non diversamente indicato in casi specifici, non è ammessa la realizzazione di piani interrati di superficie maggiore di quella realizzata ai piani terreni; e comunque non al di fuori della proiezione del massimo ingombro del fabbricato a terra se non per un massimo del 20% di questa.

E' fatto obbligo di impiego di coperture a tetto. La misurazione della cubatura e delle altezze massime viene effettuata sulla base delle norme generali di attuazione del P.R.

E' fatto obbligo di porre a dimora almeno n.2 essenze arboree di h.min.4.50 per ogni unità immobiliare, eventualmente anche su aree pubbliche; secondo un piano del verde predisposto nel progetto unico di cui in precedenza detto.

Analogo obbligo sussiste, ove indicato nelle planimetrie, per la messa a dimora di siepi continue.

Ove indicata la presenza di spazi consortili, la loro progettazione ed attuazione è a carico degli assegnatari dei subcomparti interessati in quote proporzionali alla cubatura; e deve essere prevista nel progetto unico di cui in precedenza .

Analogamente dall'Amm.ne possono essere poste a carico degli assegnatari progettazione ed attuazione di percorsi pedonali, piazze, ecc. di uso pubblico, i cui costi devono comunque essere scomputati dai corrispettivi dovuti.

Sia gli spazi consortili che quelli di uso pubblico<sup>non</sup> possono essere recintati se non con recinzioni trasparenti e arboree, con esclusione di muri di h. maggiore di mt.0.80.

Sono peraltro vietate anche nei restanti casi recinzioni costruite anche in parte da elementi murari di h.maggiore di mt.1.50.

I piani terreni dei fabbricati devono essere obbligatoriamente-

te realizzati a giardini privati degli alloggi e solo per piccole parti, ove non diversamente indicato, a spazi di uso consortile.

All'interno dei subcomparti deve essere prevista la realizzazione di aree per parcheggi privati in quantità di mc./20 Tali aree possono essere previste sia di uso consortile che di uso esclusivo per unità abitativa, e possono essere previste scoperte o coperte (box). In tale ultimo caso la cubatura afferente, se realizzata fuori terra, deve essere computata nella volumetria massima realizzabile solo per la eventuale parte eccedente una misura fissa di 40 mc. per unità immobiliare.

Gli spazi di uso pubblico dovranno essere attrezzati mediante progetto unitario esecutivo che ne preveda le sistemazioni con pavimentazioni, alberature, sedili, giardini, fontane e più in generale elementi di arredo urbano che le configurino sia funzionalmente che per connotazioni architettoniche come punti di riferimento, poli dell'insediamento.

Su dette aree possono essere localizzati anche elementi di servizio minuti, quali chioschi per bar giornali, ecc.

I manufatti per le cabine di trasformazione devono essere realizzati a carico degli assegnatari in quote proporzionali alle cubature; sono soggetti a rilascio di concessione edilizia e devono essere previsti interrati. La loro localizzazione dovrà essere preventivamente concordata con le Soc. erogatrici e con gli Uffici comunali.

NOTA:

L'obbligo di progettazione unica sussiste per assegnazioni effettuate a cooperative, consorzi ecc. mentre per assegnazioni a soggetti singoli sarà a carico dell'Amm. ne predisporre un progetto unitario planovolumetrico di coordinamento degli interventi.